



INOS[®] Zličín, a.s.
stavebně obchodní společnost



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

Posláním společnosti **INOS® Zličín, a.s.** je opravovat, udržovat a budovat podzemní sítě – klíčovou infrastrukturu pro spokojený život obyvatel.

Cílem je předávat dokončené zakázky v kvalitě, termínu a ceně očekávané investorem.

Naší snahou je přitom brát co největší ohledy na společenské vazby a životní prostředí kolem nás.

OBSAH

OBSAH.....	3
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	4
VLASTNICKÁ STRUKTURA	5
VEDENÍ SPOLEČNOSTI.....	6
ČINNOST SPOLEČNOSTI.....	7
STAVEBNICTVÍ.....	9
OSTATNÍ STŘEDISKA.....	13
ČINNOST SPOLEČNOSTI V ČÍSLECH.....	15
OCENĚNÍ.....	19
OSTATNÍ INFORMACE	20
VÝHLED	22
PŘÍLOHY.....	23
AUDIT.....	23

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

INOS[®] Zličín, a.s.

Adresa: Strojírenská 411/11, 155 21 Praha – Zličín
IČ: 257 25 459
DIČ: CZ25725459
spisová značka: B 5729 vedená u Městského soudu v Praze
bankovní. spojení: ČSOB a.s., pobočka Praha 5, Petržálkova
č. ú.: 159889622 / 0300

tel.: 257 181 041
e-mail: inos@inos.cz
web: <http://www.inos.cz>

Představenstvo: Ing. Radoslav Dvořák, předseda představenstva a ředitel
společnosti

Dozorčí rada: Radoslav Dvořák ml.

Výroční zpráva je zpracována dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, zejm. § 4, odst. 8. a) a § 21. Dále zohledňuje zejm. požadavky zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (OZ) a č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích (ZOK).

VLASTNICKÁ STRUKTURA

Společnost INOS Zličín, a.s. byla založena jako společnost s akciemi na majitele. Od roku 2010 byly akcie na základě usnesení valné hromady ze dne 16. 9. 2010 změněny na akcie na jméno.

26. 6. 2014 byl rozhodnutím mimořádné valné hromady navýšen základní kapitál na 2 mil. Kč.

Dne 18. 10. 2016 valná hromada rozhodla (aby společnost vyhověla požadavku § 48 (7) zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek) o zaknihování akcií společnosti. Ty byly následně zaknihovány v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.

Akcie jsou vydány ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč v celkovém počtu 200 ks.

Zaknihované akcie vlastnily k 31.12.2023 2 osoby.

VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Od roku 2016, na základě stanov, funguje jednočlenné představenstvo. Předsedou představenstva je Ing. Radoslav Dvořák, bytem v Praze.

Předsedou dozorčí rady společnosti je Radoslav Dvořák ml., bytem v Praze.

Společnost udělila prokuru 2 osobám, zapsaným v obchodním rejstříku.

ČINNOST SPOLEČNOSTI

Akciová společnost **INOS**[®] Zličín, a.s. byla založena 6. ledna 1999 a navázala na činnost předchozí společnosti s ručením omezeným.

Hlavním předmětem podnikání je od počátku stavebnictví a s tím související činnosti, okrajově též pronájem nemovitostí, jejich opravy a údržba motorových vozidel.

Od roku 2005 bylo další činností rovněž poskytování hotelových služeb, hostinské činnosti a směnářských služeb. K datu 3. 1. 2023 však odjeli poslední ubytování hosté a činnost provozovny byla ukončena. Pronajaté prostory byly k datu 1. 4. 2023 předány majiteli. Od roku 2024 společnost hostinskou činnost a ubytovací služby neprovozuje.

Naše společnost vlastní následující živnostenská oprávnění:

živnostenská oprávnění č. 1 – 3:

- provádění staveb vč. jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- hostinská činnost

živnostenské oprávnění č. 4:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- povrchové úpravy a svařování kovů
- provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
- nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
- zprostředkování obchodu a služeb
- velkoobchod a maloobchod
- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství

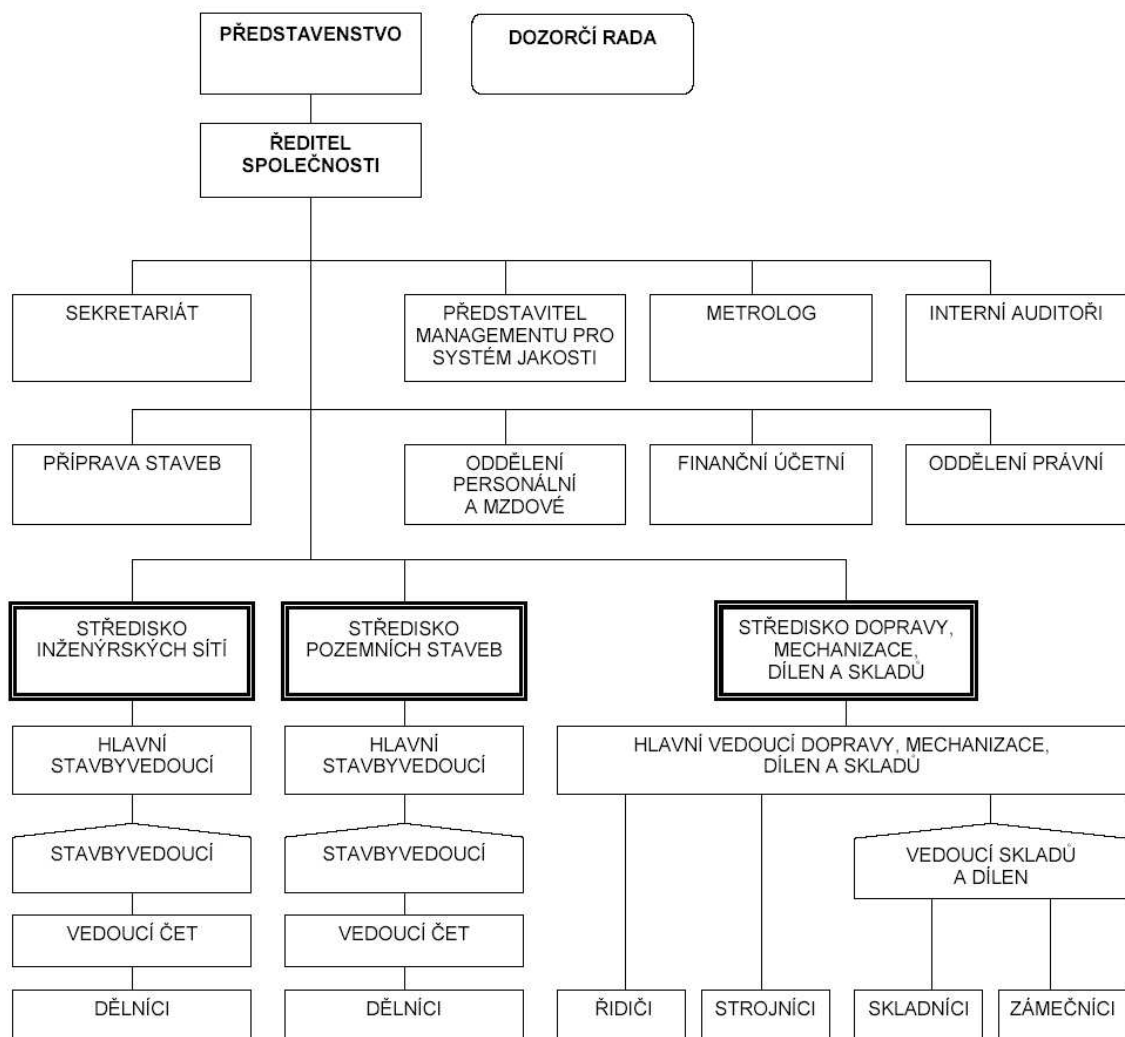
- skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- ubytovací služby
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- fotografické služby
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
- poskytování technických služeb

Počet živností je motivován snahou (a zákonnou povinností), aby i okrajové činnosti firmy byly pokryty oprávněním v souladu se živnostenským zákonem.

Organizační uspořádání společnosti je přizpůsobeno hlavnímu oboru podnikání.

STAVEBNICTVÍ

Stavební část společnosti je dle organizačního schématu rozdělena na tři střediska – středisko pozemních staveb, středisko inženýrských sítí a středisko dopravy, mechanizace, dílen a skladů.



Hlavním střediskem firmy je již po více let středisko inženýrských sítí. To provádí veškeré dodávky v oboru kanalizací, tzn. nová potrubí i opravy včetně stok a prací hornickým způsobem (tunelování). Dále zhotovuje i vodovody a plynovody; u plynovodů však potrubní část zajišťujeme subdodavateli. Třetí hlavní činností tohoto střediska jsou pak komunikace – chodníky, silnice, parkoviště.

Výnosy ze stavební činnosti dosáhly 129 135 mil. Kč, rozpracovanost pak výše 17 250 mil. Kč, (v roce 2022: výnosy 86 mil. Kč, rozpracovanost 6 087 tis. Kč).

Rozhodujícím odběratelem byla i v roce 2023 Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Zakázky pro ni tvořily přes 50 % tržeb za stavební práce. Významné zakázky jsme uskutečnili i pro PVK, a.s. Dalšími odběrateli byly soukromé subjekty, ale také příspěvkové organizace, např. pražská ZOO. Rovněž tak společnosti, pro které jsme pracovali jako subdodavatelé na jejich zakázkách.

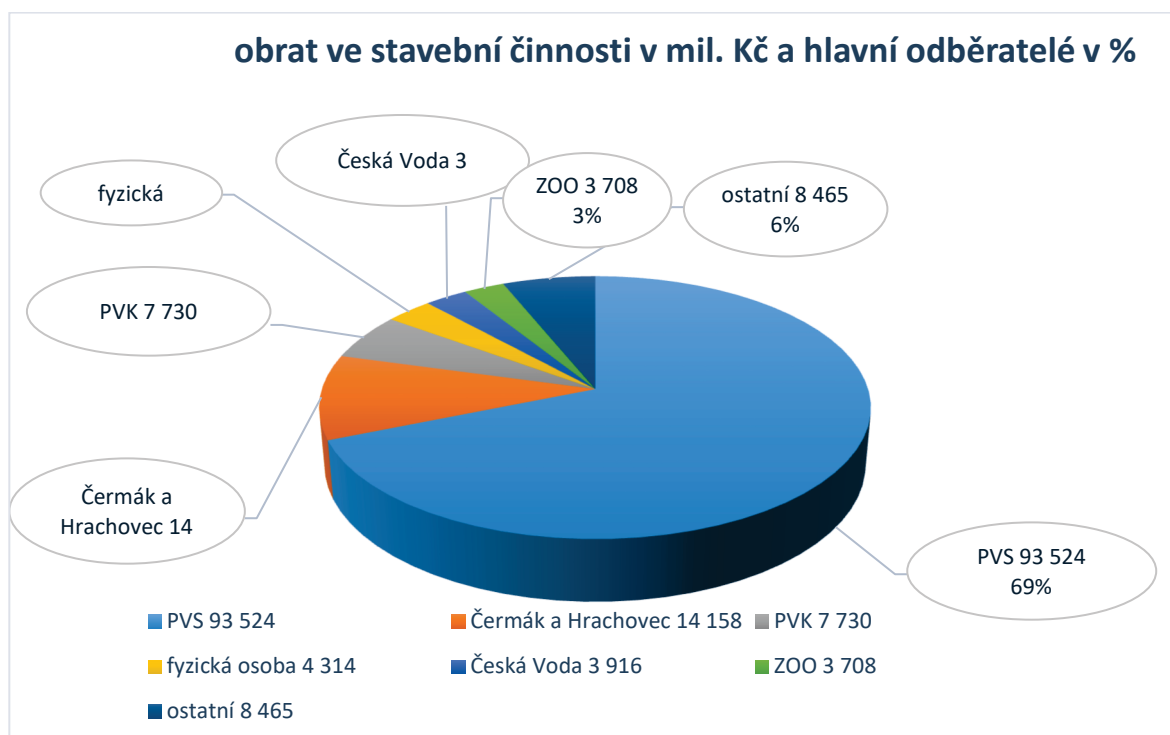
Předmětem zakázek byla zejména kanalizační a vodovodní infrastruktura.

Středisko pozemních staveb spoluorganizovalo průběžnou údržbu spravovaných staveb.

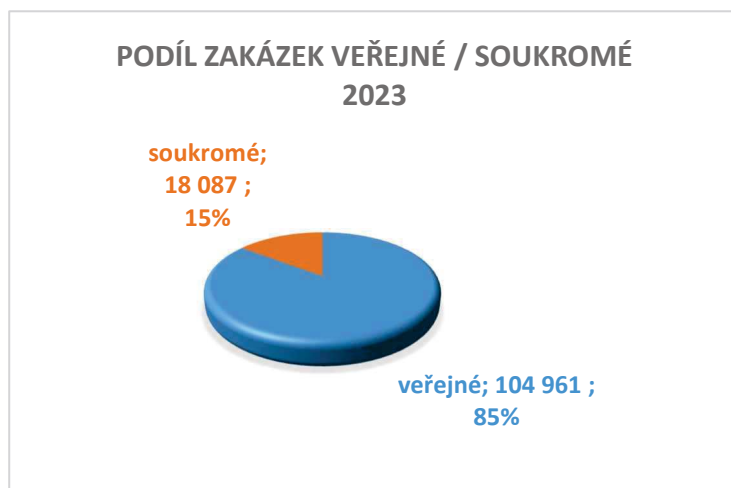
V oblasti pohledávek je potěšující zprávou, dokonce naštěstí opakovaně, že nepřišlo žádných nových významnějších problematických či nedobytných pohledávek.

Zatím bez výsledku běží insolvenční řízení se společností Ferro Building, a.s., zahájené v roce 2009.

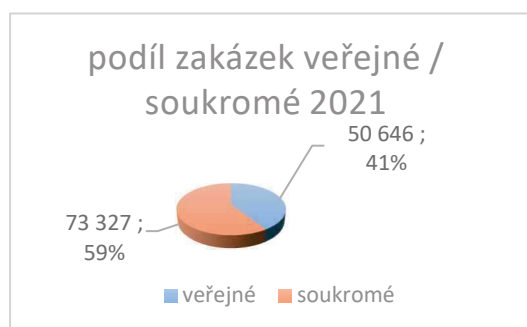
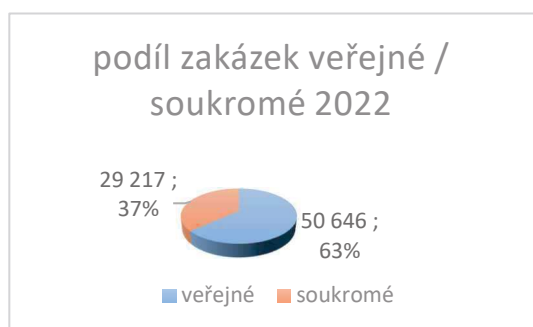
Struktura odběratelů:



Další graf uvádí podíl zakázek pro státní a municipální (veřejnou) sféru a soukromé zakázky. Do „veřejné“ části jsou zařazeny zakázky pro hlavní město Prahu a jeho městské části, správce a provozovatele komunikací a sítí.



Pro porovnání roky předchozí:



Politikou naší společnosti je udržení a zvyšování kvality našich prací a dodávek a ochrana životního prostředí.

Již v roce 2002 jsme získali Certifikát na systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO. Nedílnou součástí činnosti naší společnosti je péče o životní prostředí a bezpečné pracovní podmínky. Rozhodnutím vedení byl ve společnosti v roce 2005 zaveden integrovaný systém (IMS), který zahrnoval nejen jakost (dle ČSN EN ISO 9001:2001), ale i životní prostředí (ČSN ISO 14001:2005).

V říjnu 2023 proběhl opakovaný recertifikační audit na normu ČSN EN ISO: 9001:2016. Certifikát byl vydán 30. 10. 2023 certifikačním orgánem 3EC International, s.r.o. pod číslem Q-1874C/23 s platností na další 3 roky. Certifikováno je provádění inženýrských sítí, inženýrských a pozemních staveb, komunikací, podzemních sanačních prací k zajištění stability podzemních prostor, hloubení jam a tunelů hornickým způsobem.

Opakovaný recertifikační audit proběhl též na environmentální normu ČSN EN ISO: 14001:2016. Certifikát byl vydán 30. 10. 2023 pod číslem E-869C/23.

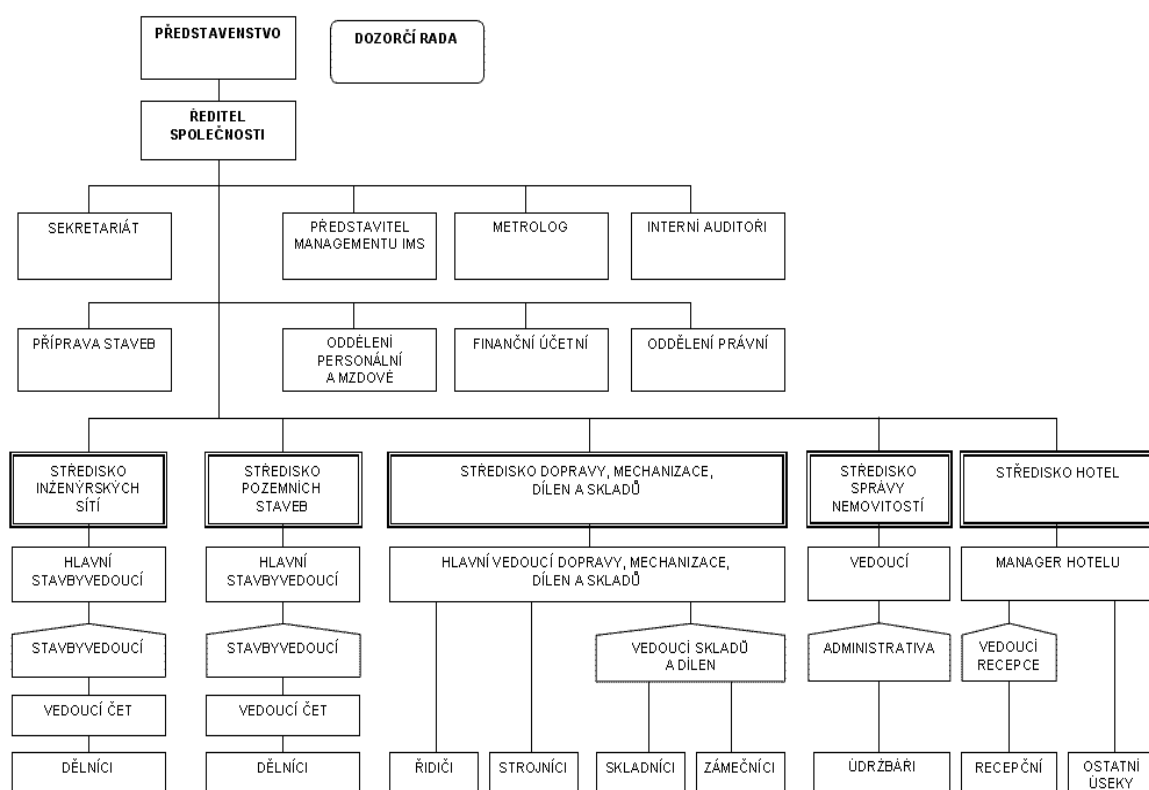
Při auditu byl proběhl úspěšně i audit dle normy ČSN ISO 45001:2018 (z normy OHSAS 18001). Následně byl 6. 11. 2020 vydán certifikát pod číslem S-0601C/23.

V letech 2021 a 2022 proběhly v pořádku dozorové audity, další recertifikační bude v roce 2026.

OSTATNÍ STŘEDISKA

Mimo hlavní část firmy, stavební, fungují ještě dvě střediska. Středisko správy nemovitostí se staralo jak o námi užívané budovy (sídlo Strojírenská, hotel Sinkulova), tak i zakázkové o několik jiných budov. Finančně vyjádřeno je objem činnosti střediska vztaženo k obratu firmy menší, něco přes 4 mil. Kč.

Kompletní organizační schéma společnosti vč. „nestavebních“ středisek, tedy střediska správy nemovitostí a hotelu:



HOTEL INOS***

Pandemie Covid-19 a agrese Ruska vůči Ukrajině a s ní spojené hospodářské dopady, obecně růst inflace a zejména růst cen energií však ukázaly, že provoz hotelu v pronajaté budově, dané velikosti a v dané lokalitě nemůže ekonomicky přežít. Vedení společnosti proto rozhodlo o ukončení provozu, po 17 letech od jeho zahájení. Poslední hosté odjeli k 3. 1. 2023. Se zaměstnanci jsme se rozloučili za dodržení zákonných požadavků (odstupné).

V 1. Q roku 2023 byla budova postupně vyklížena a následně předána majiteli. K tomu došlo protokolárně k 1. 4. 2023.

Vzhledem k tomu, že uzavřená nájemní smlouva předpokládala mnohem delší dobu pronájmu, byla mezi pronajímatelem a nájemce uzavřena dohoda o novaci závazku, která pro INOS znamená uhradit v letech 2023 – 2025 pronajímateli odstupné.

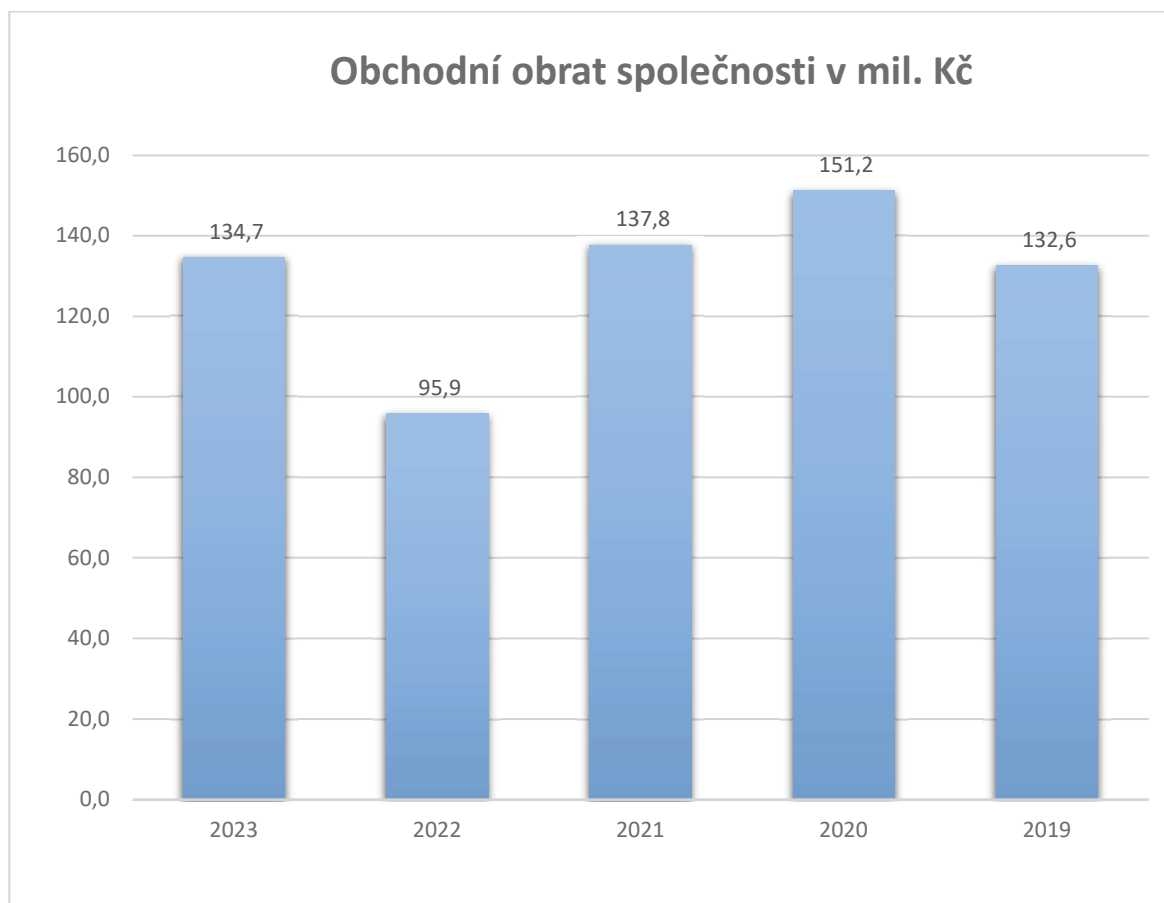
ČINNOST SPOLEČNOSTI V ČÍSLECH

Společnost zaměstnávala v průměrném přepočteném stavu 29 osob. V předchozích letech to bývalo o 10 více – to byli kolegové, zaměstnaní v hotelu.

Tržby střediska hotel byly již zcela nevýznamné.

Obrat firmy činí 134 718 tis. Kč. (v roce 2022: 95 873 tis. Kč). V porovnání s předchozím rokem je to o 38 845 tis. Kč vyšší.

Zisk před zdaněním činil 10 726 tis. Kč, (v roce 2022: 7 216 tis. Kč), po zdanění pak 8 517 tis. Kč. (v roce 2022: 5 765 tis. Kč).



Z přehledu o hospodaření (viz Rozvaha a Výkaz zisku a ztrát) vyplývá, že veškerá běžná činnost firmy je stále plně kryta z vlastních zdrojů.

U ČSOB, a.s. jsou vedeny účty společnosti vč. kontokorentního. Vzhledem k přísnému sledování cash flow, úspornému provozu společnosti a i díky platební kázní odběratelů nebyla z kontokorentního účtu v průběhu roku 2023 čerpána žádná částka (přesněji jen jednodenní využití způsobená pozdními převody prostředků ze spořicího účtu na účet běžný).

Žádný úvěr, ani kontokorentní, čerpán nebyl čerpán v letech 2020-2022, s výjimkou spotřebitelských úvěrů na nákup stavební techniky.

Společnost v roce 2020 podepsala smlouvu o zápůjčce jinému podnikatelskému subjektu, která je splácena v souladu s uzavřenou smlouvou a zápůjčce; druhá splátka již byla splacena v květnu 2022 a třetí v květnu 2023.

Stav dlouhodobého majetku (bez oprávek) činil ke konci roku 40 816 tis. Kč. (v roce 2022: 49 850 tis. Kč včetně majetku střediska hotel). Stav zásob stavebního materiálu byl vykázán ve výši 355 tis. Kč. Nedokončená výroba v roce 2023 činila 17 250 tis. Kč (v roce 2022 6.087 tis. Kč).

Roční odpisy evidujeme ve výši 8 787 tis. Kč (v roce 2022: 3 317 tis. Kč), jejich výše je ovlivněna ukončením činnosti střediska hotel. Oproti r. 2022 se pohledávky vůči odběratelům zvýšily z částky 9 381 tis. Kč na částku 13 903 tis. Kč.

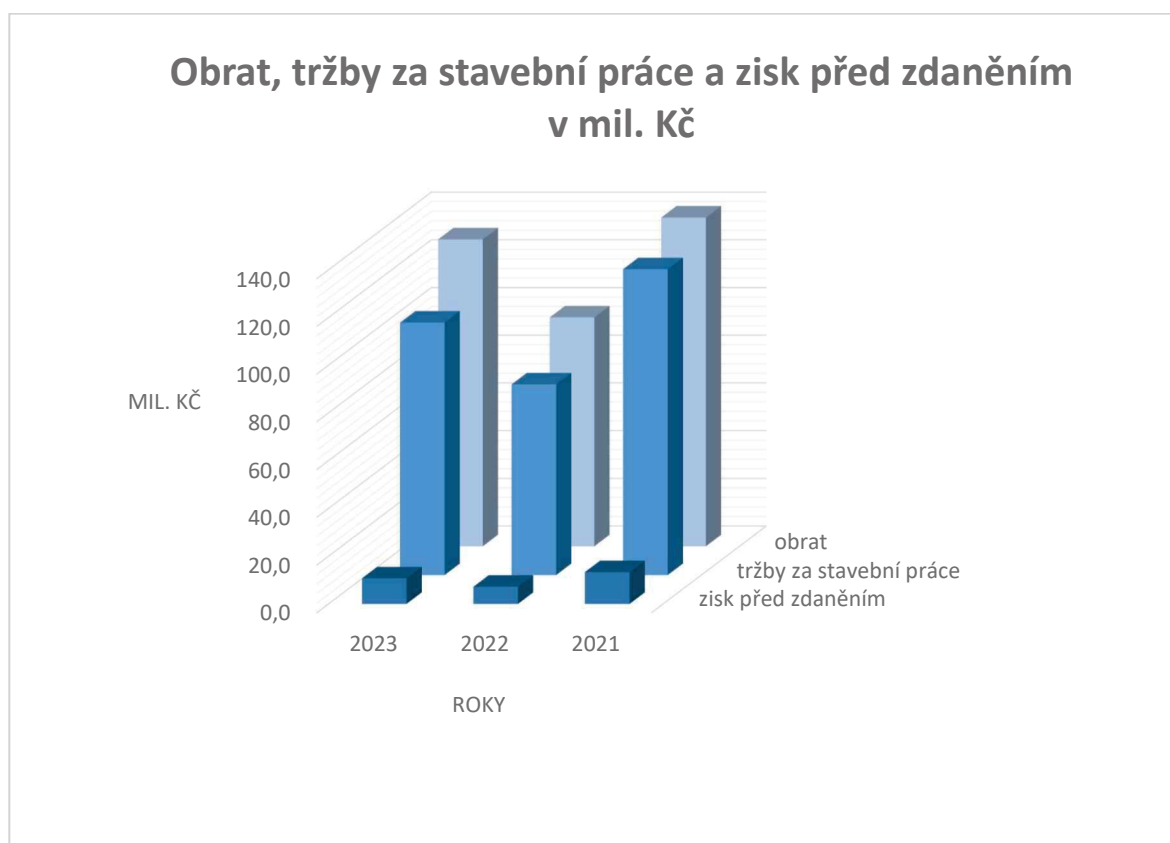
Pohledávky do lhůty splatnosti činily 7 489 tis. Kč (v roce 2022: 6 652 tis. Kč). Po lhůtě splatnosti byly evidovány pohledávky v celkové výši 6 414 tis. Kč. Z této částky jsou pohledávky nad 365 dnů 2 730 tis. Kč; k nim byly vytvořena opravná položka ve stejné výši. Další opravná položka byla vytvořena k pohledávce Koprodukční smlouvy DonArt ve výši 443 tis. Kč.

Dluhy vůči dodavatelům byly 18 362 tis. Kč, (v roce 2022: 3 641 tis. Kč). Po lhůtě splatnosti bylo evidováno 209 tis. Kč, z toho 206 tis. Kč po splatnosti více než 180 dnů; vesměs se jedná o neuhrazené pozastávky. Krátkodobé poskytnuté zálohy činily 109 tis. Kč.

S přihlédnutím k penězům uloženým v pokladně má společnost k 31. 12. 2023 i z hlediska cash flow výrazně kladný výsledek.

Společnost INOS Zličín, a.s. si dlouhodobě zakládá na tom, že své závazky platí včas, ve lhůtách dohodnutých s obchodními partnery.

Pasiva (celkový vlastní kapitál) dosáhl 45 298 tis. Kč (v roce 2022: 42 380 tis. Kč). Celková hodnota cizích zdrojů činila 29 953 tis. Kč (v roce 2022: 11 894 tis. Kč).



Vlastní akcie, zatímní listy, obchodní podíly dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění, § 21 odst. 1e), společnost nepořizuje.

Hospodaření stavební společnosti **INOS[®]** Zličín, a.s. hodnotíme kladně. Zvýšil se obrat a došlo k dalšímu zvýšení zisku. Míra zisku odpovídá zvýšení efektivity práce a organizačním opatřením vedoucím k zainteresování zaměstnanců na výsledku zakázek. Dobrého výsledku jsme dosáhli i přes situaci na stavebním trhu v ČR, kde je většina zakázek soutěžena nejnižší cenou. Z tohoto pohledu je výsledek více než uspokojivý.

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) je 18,4 % (v roce 2022:13,6 %).

Další finanční údaje společnosti jsou patrné z výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy účetní závěrky. Tyto dokumenty jsou přílohou této zprávy a mj. jsou přístupné i ve sbírce listin veřejného rejstříku Ministerstva spravedlnosti ČR.

OCENĚNÍ

V roce 2012 jsme byli oceněni Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR. Byli jsme vyhlášeni vítězem soutěže Stavební firma roku 2012 v kategorii střední stavební firma.

Společnost Comenius – panevropská společnost pro kulturu, vzdělávání a vědecko-technickou spolupráci – pořádá soutěž Českých 100 nejlepších. Mezi 100 nejlepších firem České republiky jsme se v této soutěži zařadili v letech 2015 – 2023. Za rok 2023 jsme se umístili na 79. místě.

Ještě stále vnímáme vynikající úspěch z roku 2021 – udělení titulu Stavba roku. Soutěž je pořádána Nadací pro rozvoj architektury a stavitelství a dalšími partnery. V nabitě konkurenci, kdy bylo nominováno více než 90 různých staveb ze všech koutů Čech i Moravy, získalo titul „Stavba roku 2021“ deset odbornou porotou nejlépe hodnocených staveb.

Jednou z deseti staveb, oceněných titulem „Stavba roku 2021“ se stala i stavba, jíž financovala Pražská vodohospodářská společnost, a.s. a společně realizovali společnosti INOS Zličín, a.s. a Čermák a Hrachovec a.s. Jednalo se o unikátní akci s názvem „Rekonstrukce kanalizačního sběrače, Nad Novou Libní, Praha 8“.

Ocenění bylo uděleno za zcela ojedinělé technické řešení (projektant Ko-Ka s.r.o.) které boří tradiční představu o stavbách vodovodů a kanalizací jako o technicky „nudných a jednoduchých“ dílech, ale naopak připomínající technické řešení složitých starořímských staveb, kde bylo taktéž nutno překonávat velké výškové rozdíly. V tomto konkrétním případě bylo cílem propojit kanalizační stoky s výškovým rozdílem přes třicet metrů, čehož bylo dosaženo realizací specifického kruhového spadiště o průměru 5,25 metru, s tangenciálním nátokem a spirálovitým skluzem odpadních vod, přičemž celková výška spadiště dosahuje 35,50 metru.

Dalším aspektem díla, který byl odbornou porotou velmi příznivě hodnocen, je i mimořádná citlivost zvoleného řešení k životnímu prostředí.

OSTATNÍ INFORMACE

V souladu s § 21 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, dále konstatujeme, že po rozvahovém dni nenastaly významné skutečnosti, které by v této výroční zprávě nebyly uvedeny.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje společnost nemá.

V oblasti ochrany životního prostředí již po mnoho let společnost podniká mj. dle standardů normu ČSN EN ISO: 14001:2016 Systémy environmentálního managementu, na což vlastní příslušný certifikát, viz samostatný oddíl výroční zprávy. Z ekologických i ekonomických důvodů se snažíme rozsah prací, výkopů, záborů minimalizovat. Mechanizace a dopravní prostředky jsou udržovány, pokud možno, v bezvadném stavu tak, by úkapy a úniky kapalin neohrožovaly životní prostředí a jejich hlučnost byla co nejnižší. K tomu přispívá i průběžná obměna strojů a zařízení za novější a ekologičtější. Na stavbách se snažíme např. pravidelnými úklidy apod. snižovat prašnost a další dopady na životní prostředí.

Pracovněprávní vztahy jsou dány organizační strukturou společnosti. Zaměstnanci mají k dispozici pracovní a ochranné pomůcky dle směrnic společnosti. Na stavbách jsou k dispozici maringotky či buňky s možností pro odpočinek, ohřívání jídla apod..

Zaměstnanci jsou pravidelně ředitelem společnosti a hlavním stavbyvedoucím informováni v průběhu o chodu firmy, jejích zakázkách, výsledcích apod. Kterýkoliv ze zaměstnanců může své náměty a připomínky sdělovat nadřízenému či přímo řediteli společnosti a v další činnosti je k těmto připomínkám přihlíženo.

Obvykle jednou ročně se koná setkání všech zaměstnanců firmy s vedením společnosti, kde jsou zaměstnanci seznámeni s činností společnosti a jejími výhledy a také mohou vyjádřit své názory.

Společnost s novými zaměstnanci uzavírá pracovní smlouvy na dobu určitou (obvykle do konce kalendářního roku) s tím, že po uplynutí této doby, pokud je zaměstnanec pro naši firmu přínosem (a má-li zájem o další spolupráci), je obvykle změněna na dobu neurčitou.

Stav zaměstnanců byl v hodnoceném roce bez větších výkyvů, s výjimkou hotelu.

Co se týče charitativní činnosti společnost přispíváme na provoz Hospic Anežky České, spravovaném Oblastní charitou Červený Kostelec.

Vzhledem k tomu, že i v roce 2023 nadále pokračovala ruská imperialistická válka proti Ukrajině naše společnost pokračovala v solidárních aktivit ve prospěch napadeného státu. Prostřednictvím nadaci Člověk v tísni, nebo přímo na účet ukrajinské ambasády darovala mnoho desítek tisíc korun. Věříme, že tyto peníze pomohly nejenom konkrétním obyvatelům či přímo vojákům na frontě, ale i zprostředkovaně naší, euroatlantické civilizaci a její obraně před ruským militarismem.

Prostřednictvím Člověka v tísni jsme pomohli i Turecku, postiženém na začátku roku 2023 ničivým zemětřesením.

VÝHLED

Cílem a předpokladem naší podnikatelské činnosti je i nadále udržet dobré jméno, které máme u našich zákazníků a dle možností naše služby zkvalitnit

Rovněž chceme a musíme zvyšovat produktivitu zejména důsledným využívání pracovní doby zaměstnanci a jejich motivací na hospodářském výsledku staveb; to se dosud příliš nedařilo.

Pokud to umožní ziskovost zakázek a jejich výhled, i nadále chceme pokračovat v doplnění a modernizaci strojového a vozového parku firmy.

Opakovaným cílem je zvýšení kvality a vzdělanosti techniků na úseku vedení staveb. Cestou je větší zapojení do výsledků společnosti a jejich opakovaná školení.

Prioritní je udržet své místo na trhu zakázek zejména v Praze pro naše dlouhodobé odběratele PVS, a.s. a PVK, a.s. Tito zákazníci mají pro nás tu podstatnou výhodu, že své závazky plní a faktury platí. Rovněž jejich odbornost napomáhá úspěšnému a kvalitnímu zhotovování zakázek. Ukazuje se, že udržení se na trhu není jednoduché zejména vzhledem k tomu, že všechny zmíněné subjekty spadají pod režim zákona o veřejných zakázkách. Vypisují soutěže, které vzhledem k velké konkurenci v tomto segmentu trhu vyhrávají jen ty s nejnižší cenou.

Na konci roku 2022 a na začátku roku 2023 jsme i my, více než dříve, zaznamenávali dopady klimatických změn.

Také naše společnost vnímá svoji společenskou a environmentální zodpovědnost. Koncem roku se nám podařilo rozběhnout fotovoltaickou elektrárnu s kapacitou 19,2 kWp, postavenou v sídle Strojírenská. Rovněž průběžná obnova mechanizace přispívá ke snižování uhlíkové stopy naší společnosti.

PŘÍLOHY

Na základě pokynů uveřejněných ve Finančním zpravodaji č. 1/2001 přikládáme k výroční zprávě kompletní účetní závěrku (tj. rozvaha a výkaz zisků a ztrát vč. přílohy č. 3 v plném rozsahu).

Přílohou je rovněž Zpráva o vztazích, zpracovaná v souladu s § 82 a násl. ZOK.

AUDIT

Naše společnost podléhá povinnému auditu, který je zpracován společností Moore Audit CZ s.r.o., Karolinská 661/4, Praha 8, IČO 09275444.

Praha, 30.9.2024

 **INOS[®] Zličín, a.s.**
stavebně obchodní společnost
Strojírenská 411, Praha - Zličín
tel.: 257 181 041, fax: 257 181 040
IČ: 25 72 64 69 DIČ: CZ25726469



.....
Ing. Radoslav Dvořák
předseda představenstva